

Poikkeamispäätös: Kaunispään asemakaava, Appis

Kunnanhallitus 06.10.2025 § 244
432/10.03.00.07/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja

Rakennushanke

Kaunispään asemakaavan RM-1 -korttelin 322 tontille 3 haetaan lupaa saada poiketa asemakaavassa osoitetusta rakentamisalueen rajasta ja päärakennuksen rakennusoikeudesta. Suunniteltu rakennushanke on 374 k-m² sauna- ja ravintolarakennus. Asemapiirros liitteenä ja kartta ohessa.

Rakennuskielto tai rajoitus

Alueidenkäyttölain 58 §: Rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Asian esittely

Hakemus koskee kiinteistöä 148-409-57-202 Aurinko, joka muodostaa Kaunispään asemakaavan tontin 3 korttelissa 322. Tontin pinta-ala on 935 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta kahdelle erilliselle rakentamisalueelle 300 k-m² + 60 k-m² rakennusoikeus. Tontille saa rakentaa enintään kellarillisen, 2 maanpinnan yläpuolista kerrosta omaavan matkailupalvelurakennuksen. Kellarikerroksessa saa olla enintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa maanpäällisten kerroksen kerrosalaan nähden.

Poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta ja rakentamisalueen rajasta.

Alueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 27.3.2012. Kyseinen tontti on käyttötarkoitukseltaan osoitettu merkinnällä RM-1; Matkailu- ja palveluvien rakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu pääosin kaupalliselle majoituspalvelulle.

Asemakaavassa on osoitettu erikseen aluevarauksia RA; loma-asunnoille, KL; hotellirakennuksille.

RM-aluevarauksin osoitetaan kaavallisissa ratkaisuissa pääasiassa keskusta-alueen ulkopuolisia matkailu- ja majoituspalveluita. Kaavamääräyksessä on käytetty määritelmää **pääasiassa** kaupalliselle majoituspalvelulle ja viereiseen kortteliin on rakentunut loma-asunto. Muut kadun Appis -tontit (kaikki yht. 5) ovat rakentumattomat.

Kaavaselostuksen mukaisesti:

"RM-korttelit on varattu pääosin kaupallisille majoituspalveluille RM-1 korttelit ovat ryhmiin koottuja majoitusrakennuksia, joissa kerrosluku on max 2 kerrosta siten, että jyrkimmillä osuuksilla alarinteen puolelle voi sijoittaa kahden yläpuolisen kerroksen alle pysäköintiä siten, että pysäköintiin päästään ajamaan suoraan alarinteen puolelta. ½II –merkintä tarkoittaa, että alarinteen puoleiseen kellarikerrokseen voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa max 50% täyden kerroksen pinta-alasta. Tonttien päärakennuksissa kaavamääräysten mukainen harjakatto, jossa harja on korkeuskäyrien ja massan pituussuuntainen (itä-länsi)."
Asemakaavaselostus ohessa.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksen johdosta on kuultu naapureina tilat 57:214, 57:232, 57:225, 57:228 sekä valtionmaa. Naapurit vastustavat esitettyä hanketta tiivistetysti mm. seuraavin huomioin:

Rakennusoikeuden ylitystä pidetään merkittävänä. Alueella on muistuttajien mukaan vapaita tontteja hakemuksen mukaisella käyttötarkoitukselle. Naapurit kantavat huolta lisääntyvästä liikenteestä ja paikoitustilan tarpeesta. Lisäksi käyttötarkoitusta ja esitettyä kerroksisuutta pidetään muistutuksissa kaavan vastaisena. Selvityksiä pidetään puutteellisina ja riittämättöminä naapurinkuulemiseen nähden. Huolta kannetaan myös korttelin yhtenäisyydestä julkisivumateriaalien ja rakennuksien muodon osalta. Muistutuksissa nostettiin huomiona naapurinkuulemisaika. Annetut muistutukset kokonaisuudessaan ohessa.

Naapurit on kuultu asianmukaisesti. Kuulemisaika perustuu Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:ään:

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Jos kyse on hankkeesta, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyä annetun lain mukaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä, rakennusvalvontaviranomaisen on kuitenkin varattava naapureille vähintään 14 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä.

Hakemuksen johdosta on pyydetty lisäksi lausunnot Ivalon paliskunnalta, museoviranomaiselta ja Inarin Lapin Vesi Oy:lta. Inarin Lapin Vesi Oy ei näe estettä poikkeamiselle, mutta huomauttaa lisäliittymismaksusta rakennusoikeuden ylittävältä osin, lausunto ohessa. Muut eivät ole jättäneet lausuntoja.

Yhteenvedo sovelletusta lainsäädännöstä

RakL 57 § Poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset:

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Edellä säädetty ei kuitenkaan koske kelpoisuusvaatimuksia, tonttijakoa, maisematyöluvan tarvetta ja edellytyksiä eikä 46 §:n 1 momentin 2 kohdassa säädettyjä asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueelle. Poikkeamisluvan voi myöntää muista sijoittamisen edellytyksistä suunnittelutarvealueella.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle*
- 2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista*
- 4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Rakentamislaki 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen:

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden ja alueellinen poikkeamislupa viiden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Kunta voi poikkeamisluvassa määrätä ehtoja poikkeamiselle.

Poikkeamislupaan sovelletaan, mitä 79 §:ssä säädetään lupa- ja valvontamaksusta.

Päätöksen perustelut

Asemakaavan mukaista rakennuspaikkaa on voitava hyödyntää kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen. Hanke sijoittuu RM-1 matkailupalvelutoimintojen alueelle. Hankkeen mukaisesti alueen perusolemus on majoituspalvelua kuten voimassa olevassa asemakaavassa määrätään (pääosin). Pääosin ei ole poissulkeva muita matkailua palvelevia käyttötarkoituksia, kuten hakemuksen mukaiset ravintola- ja saunarakennukset.

Poikkeamislupahakemus koskee kerrosalan ylitystä ja rakentamisalueen rajasta poikkeamista. Asemakaavassa tontille on osoitettu kaksi erillistä rakentamisaluetta. Suurempi 300 kerrosneliön rakentamisalueen raja on lähimmillään 2 m tontin rajasta, 60 kerrosneliön rakentamisalue sijoittuu kiinni viereisen tontin rajaan. Vähäiset rakennusalueen rajoista poikkeamiset tontin sisällä on perusteltu maastomuotojen ja tonteilla säilytettävien puiden mukaan.

Alueen tonttien koko ja niille osoitetut rakennusoikeudet ovat linjassa toisiinsa nähden, alueen luonne ja maisemalliset arvot huomioiden rakennuksien kerrosalan on syytä noudattaa kaavaa.

Muistutuksissa viitataan puutteellisiin selvityksiin rakentamista koskeviin säännöksiin ja määräyksiin nähden. Rakentamista koskevat tekniset selvitykset ja niitä koskevat naapurikuulemiset kuuluvat *rakentamislupamenettelyyn*.

Poikkeamislupahakemuksen yhteydessä esitetään asemapiirros. Asemapiirroksessa on esitetty poikkeamislupahakemuksen kannalta keskeiset rakentamisalueen rajan ylitys ja rakennusoikeuden ylitys.

Hakemuksessa esitetty rakennuksien kerroksisuus ½ II on kaavanmukainen, eikä siihen haeta poikkeamista.

Poikkeamista ei myöskään ole haeta asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää myöntää RakL 57 §:n mukaisen poikkeuksen osittain seuraavasti;

1) Rakennusoikeus ei saa ylittää asemakaavassa osoitettua 300 k-m² + 60 k-m² asemakaavan rakentamisalueiden mukaisesti.

2) Rakennuksen kokonaisalasta enintään 20 % voi sijoittua kaavassa osoitetun rakentamisalueen ulkopuolelle. Ylitys ei saa muodostaa erillistä rakennusta.

Poikkeaminen ei siten aiheuta RakL 57.2 §:n mukaisia seuraamuksia. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on hankkeelle haettava rakentamislupa ja saatava todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Poikkeamislupa on voimassa kaksi (2) vuotta päätöksentekopäivästä lukien. Rakentamislupa tulee hakea poikkeamisluvan voimassa oloaikana.

Käsittely

Tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela oli paikalla asiantuntijana klo 16.02-16.40. Kokous keskeytettiin kuulemisen ajaksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Toimeksi: hallinto-osasto / asiakirjapalvelu

Tiedoksi: Lapin ELY-keskus, hakija, tekninen toimi, rakennusvalvonta, kaavoitus

Lisätietoja: tekninen johtaja Reetta-Mari Tammela, puh. 040 655 1611, reetta-mari.tammela@inari.fi
